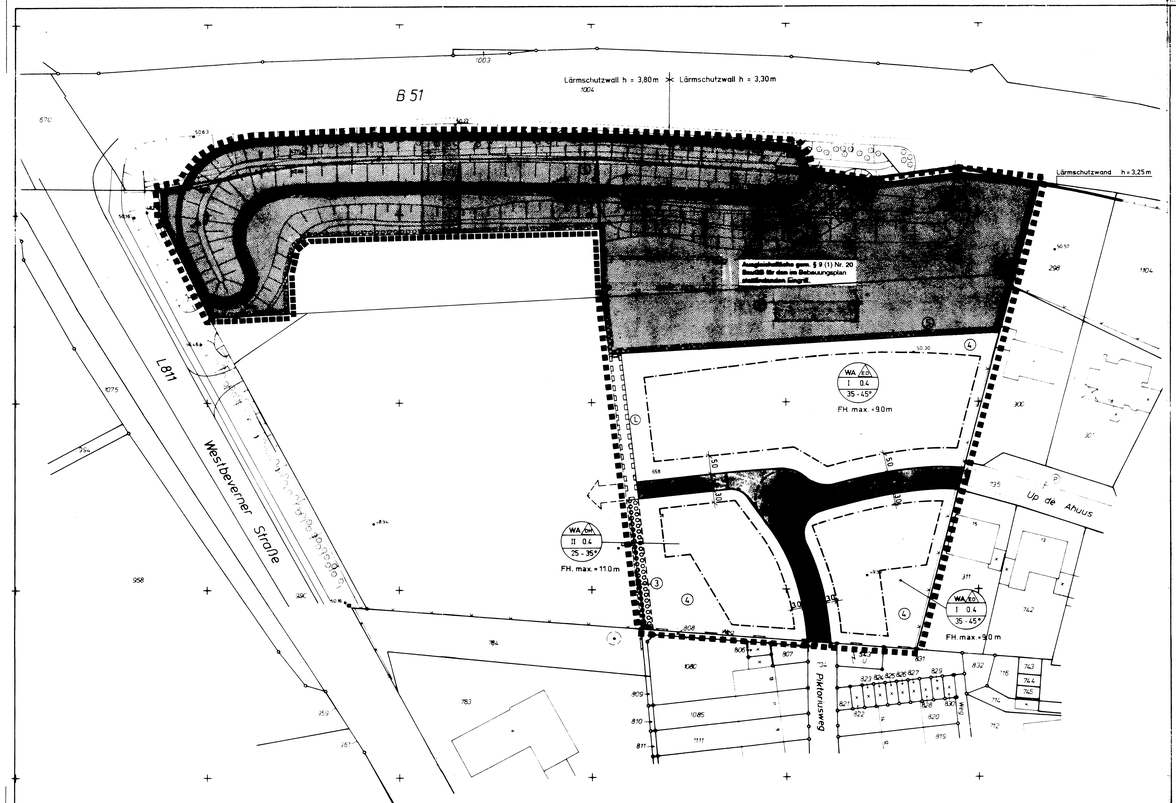

PLANZEICHENERLÄUTERUNG

FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

ART DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

WA — Allgemeines Wohngebiet, siehe textliche Festsetzung Nr. 1

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

II — Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß

0,4 — Grundflächenzahl

FH max = — Maximale Firsthöhe, bezogen auf OK fertige Erschließungsanlage

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB

E — Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

ED — Nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig

Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

- Fußweg / Radweg

GRÜNFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB

Öffentliche Grünfläche

FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG, PFLANZ - UND ERHALTUNGSBINDUNG gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB

Flächen zur Anpflanzung von bodenständigen Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Anzupflanzende Einzelbäume, genauer Standort nach Detailplanung

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB

mit Leitungsrecht belastete Fläche zugunsten der Versorgungsträger gem. § 9 (1) Nr. 10 BauGB

Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB siehe textliche Festsetzung Nr. 5

Lärmschutzwall, h = 3,80 m / 3,30 m - Lärmschutzwand, h = 3,25 m

Kompensationsmaßnahme für den Eingriff durch Verkehrsfläche

(2)-(5) Kompensationsmaßnahme für den Eingriff durch Wohnbebauung

BESTANDSDARSTELLUNGEN, HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN gem. § 9 (6) BauGB

Vorhandene Flurstücksgrenze

388 — Vorhandene Flurstücksnummer

GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN - HINWEISLICH

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN GEM. § 86 BauO NW

25 - 35° — Dachneigung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 86 BauO NW

1. Außenwandflächen
   Alle Außenwandflächen sind in rotem und rotbraunem Sichtmauerwerk oder als weiß bis graue Putzbauten auszuführen. Holzhäuser sind ebenfalls zulässig.
2. Dachform
   Im gesamten Baugebiet sind nur Satteldächer, Krüppelwalmdächer mit Abwalmungen im Giebelbereich bis max. 1,50 m zulässig.
3. Dacheindeckung
   Die Dacheindeckung ist mit roten bis rotbraunen und grauen bis anthrazitfarbenen Dachpfannen auszuführen. Materialien für die Sonnenenergienutzung sind zulässig.
4. Garagen/Stellplätze
   Garagen sind mit Flachdach auszuführen. Zwei oder mehrere zusammenhängende Garagen können mit gemeinsamem Satteldach 20 - 30° Dachneigung errichtet werden. Flachdächer sind zu begrünen oder zu bekiesen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1) **Gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 1 (9) BauNVO**
   Im Allgemeinen Wohngebiet sind die gem. § 4 (3) BauNVO sonst ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig.

2) **Gem. § 12 BauNVO**
   Garagen, Stellplätze und Carports sind im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze (Vorgarten) nicht zulässig. Stellplätze dürfen zur Erfüllung der Stellplatzpflicht ausnahmsweise auch im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze (Vorgarten) untergebracht werden.

3) **Gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB**
   Je Hauseinheit (Einzel- oder Doppelhaushälfte) sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

4) **Gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB**
   Befestigte Flächen sind mit unverrsiegelter / wasserdurchlässiger Oberfläche bzw. mit Rasengittersteinen, Schotterrasen oder Bepflasterungen mit breiten Fugen auszuführen. Ausnahme: Zugänge zum Eingangsbereich des Wohnhauses und Terrassen.

5) **Gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB**
   In Gebäuden mit Fenstern von schutzbedürftigen Räumen zur Schall zugewandten Seite (B 51) sind bei der genehmigungs- bzw. anzeigepflichtigen Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden Schallschutzfenster der Schallschutzklasse 2 nach VDI-Richtlinie 2719 "Schalldämmung von Fenstern" einschließlich der Zusatzeinrichtungen einzubauen. Für alle übrigen Fenster in schutzbedürftigen Räumen im Baugebiet sind Schallschutzfenster der Schallschutzklasse1 erforderlich.

6) **Gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB**
   a) Pro 250 qm Grundstücksfläche ist mindestens ein Obstbaum (Hochstamm) oder hemscher Laubbaum zu pflanzen.
   b) Als Grundstückseinfassung der Grundstücksgrenzen sind nur bodenständige Hecken oder sonstige Laubgehölze zulässig.
   c) Im Abstand von mindestens 12 m ist im öffentlichen Straßenraum ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen. Die genauen Standorte sind nach Detailplanung auf die örtliche Situation (Grundstückszufahrten etc.) abzustimmen. Die Abstände sind danach geringfügig verschiebbar.
   d) Alle gemäß zeichnerischer oder textlicher Festsetzung zu bepflanzenden Flächen bzw. Grünflächen sind mit heimischen Pflanzen und Gehölzen flächendeckend zu begrünen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

HINWEISE

1) Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westf. Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Münster unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSchG NRW).
2) Den Festsetzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB liegt ein grundordnerischer Begleitplan zugrunde.
3) Für den Planbereich besteht eine Satzung gem. § 81 BauO NW über die Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauberen Grundstücke auf der Grundlage des grundordnerischen Begleitplanes.
4) Für den Planbereich wird eine geonderte Gestaltungssatzung gem. § 81 BauO NW erstellt.
5) Für den Bebauungsplanbereich wurde eine schalltechnische Beurteilung durchgeführt. Der genaue Bereich in denen passive Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzfenster der Klasse 1 und 2) durchzuführen sind, ist im Bebauungsplan, der Bestandteil der schalltechnischen Beurteilung ist, dargestellt und ist bei Bebauungsplan als Festsetzung übernommen worden.
6) Anfallende Dachflächenwasser werden über einen öffentlichen Regenwasserkanal der Ausgleichsfläche zur Versickerung über ein Regelsystem zugeführt.
7) Die Bauaufsichtsbehörde hat den Bauherren zu empfehlen, für die Bebauung entlang der Westbeverer Straße eine geeignete Grundrissgestaltung (lärmempfindliche Räume abgewandt von der Lärmquelle) vorzunehmen.
8) Im gesamten Plangebiet ist das Vorkommen von Kampfmitteln und Munition nicht völlig auszuschließen.

AUFSTELLUNGSVERFAHREN

Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster und der Örtlichkeit für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird bescheinigt.

, den

Für die Richtigkeit der lagerichtigen Darstellung des örtlichen Zustandes und die geometrische Festlegung der städtebaulichen Planung

Telgte , den gez. Schmeinck

Der Rat / ~~der Planungsausschuß~~ der Stadt hat am 01.02.1995 nach §§ 2 Abs. 1 - 5, 4 Abs. 1 und 8 Abs. 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen. Dieser Beschluß ist am ortsüblich bekannt gemacht worden.

Telgte , den

Bürgermeister — Ratsmitglied — Schriftführer

~~und~~

Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung hat am 07.04.1995 gem. § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches stattgefunden.

Telgte , den

Stadtdirektor

Der Rat / ~~der Planungsausschuß~~ der Stadt hat am 01.02.1995 nach § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung öffentlich auszulegen.

Telgte den 07.04.1995

gez. Hollo, Bürgermeister — gez. Kuschmann, Ratsmitglied — gez. Brüttmann, Schriftführer

Dieser Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - hat nach § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom 06.04.1995 bis 07.04.1995 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

Telgte den 08.04.1995

gez. Rasmussen, Stadtdirektor

Der Rat der Stadt hat am 30.05.1995 nach § 10 des Baugesetzbuches diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen. i.V.m. § 4 Abs. 2 Bau-GB-Maßnahmen-G

Telgte den 30.05.1995

gez. Hollo, Bürgermeister — gez. Hinz, Ratsmitglied — gez. Schumann, Schriftführer

Gem. § 11 des Baugesetzbuches ist mir der Bebauungsplan angezeigt worden.

Verfügung vom (Az.) Münster , den

Der Regierungspräsident Im Auftrag

Gem. § 12 des Baugesetzbuches ist die Durchführung des Anzeigeverfahrens mit Hinweis auf die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes am ortsüblich bekanntgemacht worden.
In dieser Bekanntmachung wurde ebenfalls auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3, Sätze 1 und 2 und Abs. 4, des § 215 Abs. 1 des Baugesetzbuches sowie auf die Vorschriften des § 4 Abs. 6 GO NW hingewiesen. Der Bebauungsplan hat am Rechtskraft erlangt.

Telgte , den

Stadtdirektor

RECHTSGRUNDLAGEN

Das Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), in der zuletzt geänderten Fassung.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), in der zuletzt geänderten Fassung.

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58).

§ 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein- Westfalen (Landesbauordnung - BauO NW) vom 27.03.1995 **(GV NW S.** 218 **)**

§§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.07.1994 **(GV NW S. 666)**

Das Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB- Maßnahmen G) vom 17.05.1990 **(BGBl. I S. 926) in der zuletzt geänderten Fassung.**

Immissionsschutzerleichterungsgesetz- und Wohnbaulandgesetz vom 01.05.1993.

STADT TELGTE

BEBAUUNGSPLAN 'KOLPINGSIEDLUNG III'

PLANÜBERSICHT M 1 : 5000

DATUM	NOV. 94	Einschließlich der Änderungen und Ergänzungen lt. Ratsbeschluß vom 30.05.1995
PLAN	133 + 44	
BEARB.	BAR.	0 5 10 15 20 30 m
M.	1 : 500	

NORDEN

STADTDIREKTOR — PLANBEARBEITER

WOLTERS PARTNER
ARCHITEKTEN BDA STADTPLANER BDB
ALLEE STRASSE 11 4400 MÜNSTER
TELEFON (0251) 64004 FAX 64 00 11